



## 90480 Nürnberg

# Naturnah Wohnen und mit dem Fahrrad ins Zentrum .... Renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



**398.000 €**

Kaufpreis

**93 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer



PETER HÜFNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Peter Hüfner Immobilien**

Barbara Heidrich

Tel.: +49 911 777711

[b.heidrich@huefner-immobilien.de](mailto:b.heidrich@huefner-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	93 m <sup>2</sup>
Zimmer	4

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1969
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1969
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort möglich
--------------	----------------



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Kunststoff	✓
------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Befueuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----



## Beschreibung

Bei dem Objekt handelt es sich um eine frisch renovierte 4- Zimmer- Wohnung mit Balkon im 4. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage, umgeben von einer parkähnlichen Anlage.

Die Aufteilung:

Wohnen ca. 22,6 m<sup>2</sup>

Schlafen ca. 15,6 m<sup>2</sup>

zwei Arbeits-/ Kinderzimmer mit jeweils ca. 13 m<sup>2</sup>

Küche ca. 8,8 m<sup>2</sup>

Tageslichtbad ca. 5,9 m<sup>2</sup>

Flur mit Einbauschränk ca. 10,7 m<sup>2</sup>

Balkon ca. 6,3 m<sup>2</sup>

Hier können Sie sofort einziehen ...

Die Wohnung wurde vor kurzem sehr aufwändig und liebevoll renoviert.

z. B.

alle Tapeten entfernt

Wände neu verputzt und mit einer atmungsaktiven Mineralfarbe hell gestrichen.

Türen weiß matt gestrichen und mit neuen Türdichtungen und Drückergarnituren versehen

Heizkörper neu gestrichen

praktischer Einbauschränk neu gestrichen

Parkett im Wohnzimmer abgeschliffen und neu versiegelt

alte Bodenbeläge entfernt

Böden mit Korkunterlage zur Trittschall- und Wärmedämmung versehen

neue Vinylböden in Eiche- Optik in den übrigen Wohnräumen und Diele verlegt

neue Fliesenspiegel in Küche, Gäste-WC und Bad

sowie das Bad komplett erneuert ... mit hochwertigen Armaturen

neuer Sicherungskasten mit FI- Schalter

neue Schalter und Steckdosen

neue Gegensprechanlage

die weitere Ausstattung:

angenehm helle Räume

mit Blick in die gepflegten Außenanlagen

Isolierglasfenster in Kunststoffausführung und Rollos

dreiflügeliger Einbauschränk in der Diele

Bad mit großem Fenster, Wanne mit Duschrückwand, Waschtisch mit Unterschränk, Spiegel mit

Leuchte und Hänge-WC

Gäste-WC

Fernwärme

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil

Aufzug bis runter zum Keller

## Lage

einfach top -

im Osten von Nürnberg -

im bevorzugten Stadtteil Zerzabelshof -



in einer ruhigen Seitenstraße -  
mit parkähnlicher Umgebung -

Ein Domizil mit guter Rundumversorgung und dem Vorteil der kurzen Wege:  
alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie im unmittelbaren Umfeld -  
zur Bushaltestelle sind es ca. 200 m -  
Die Linien 43 und 44 fahren zum Hauptbahnhof und die Linie 45 zur U-Bahn-Station Frankenstr.

Dazu ein naturnahes Umfeld -  
der nahegelegene Reichswald, der Tiergarten, der Wöhrder See und der Dutzendteich laden zum  
Erholen und Entspannen ein ...

und ...  
Sie können mit dem Fahrrad bequem und fern des Autoverkehrs entlang des Wöhrder Sees in ca. 15  
Minuten in die Innenstadt fahren ...

## **Sonstige Angaben**

---

Energieausweis mit Kennwert: 64 kWh, Fernwärme, B























